

# PROAKTIV

En bolig der moderne  
standard ikke må gå på  
kompromiss av ypperlig  
beliggenhet

Velkommen til visning!

MALERHAUGVEIEN 45



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# ENSJØ

# NØKKE- INFORMASJON



**Adresse:** Malerhaugveien 45, 0661 OSLO

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 130, bnr. 79, snr. 21 i  
Sameiet Malerhaugkvartalet

**Prisantydning:** 8.490.000,-

**Omkostninger:** 226.240,-

**Totalpris:** 8.716.240,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2023

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 81 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 81 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Videre følger  
parkering i gate etter gjeldende  
bestemmelser. Det er  
soneparkering/beboerparkering etter  
gjeldende bestemmelser i området. For  
adressen gjelder Sone C.

**Tomt:** 9601 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn C.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.188,-

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
40	112	114	121
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
168			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

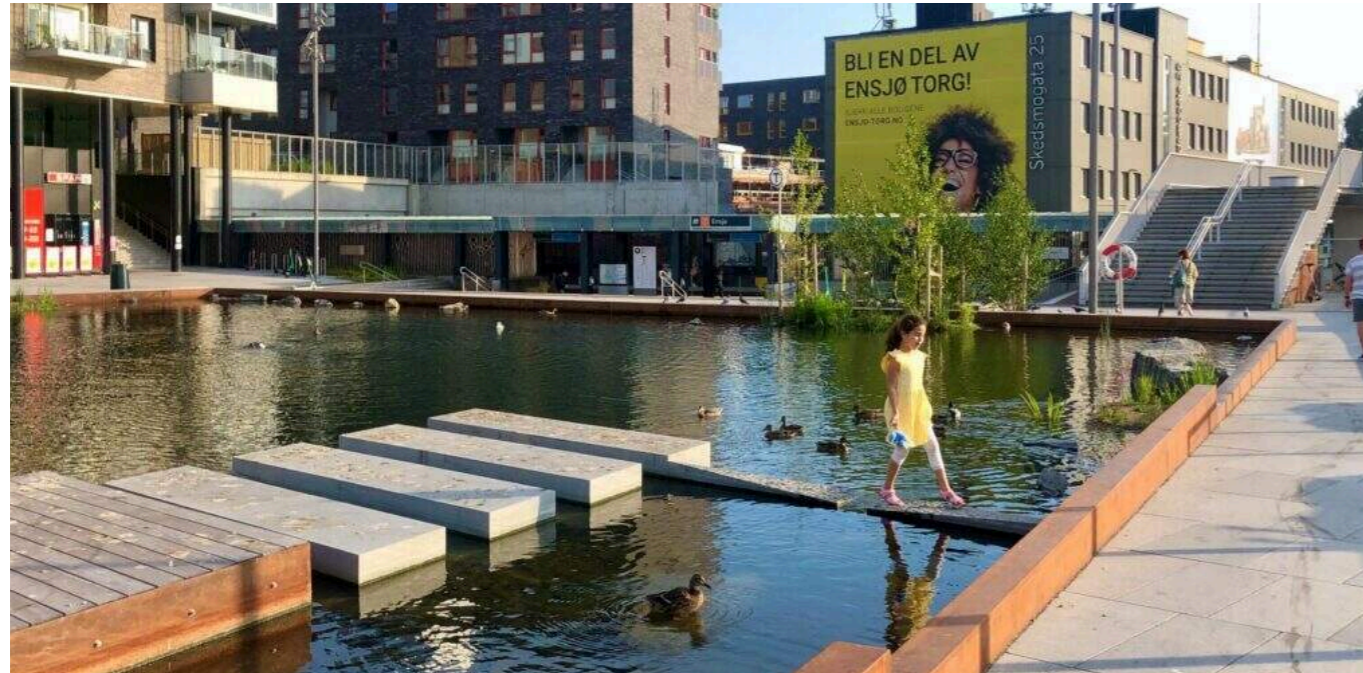
Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



# ENSJØ

Kommune: Oslo / Område: Ensjø

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Butikker og servicetilbud

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Ensjø, et område som de siste årene har gjennomgått en betydelig utvikling og fremstår som et moderne og urbant boligområde med et godt utvalg av servicetilbud. I nærheten finner du dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og Coop Prix, som gjør hverdagsinnkjøp enkelt og tilgjengelig. Ensjø Torg og områdene rundt tilbyr flere hyggelige kaféer, bakerier og spisesteder. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger både Fyrstikktorget og Bryn Senter i kort avstand, med et bredt spekter av forretninger, treningssentre og øvrige fasiliteter. I tillegg er det kort vei til Helsfyr, som byr på ytterligere servicetilbud og arbeidsplasser.

Offentlig transport

Området har svært gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo. Ensjø T-banestasjon ligger i



## OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Linje FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min 2 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovin	9 min
Kiwi Hovinveien	8 min

## VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	8 min
Fyrstikktorget Apotek	8 min

## SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Valle Hovin Ballspill, fotball	10 min 0.8 km
SATS Hasle	10 min
FitnessXpress Intility Arena	11 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillebergsvingen 12 - 10866	5 min
Lillebergsvingen 12 - 10867	5 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gangavstand fra boligen og betjenes av linje 1, 2, 3 og 4, med hyppige avganger til Oslo sentrum på få minutter. Helsfyr T-baneknutepunkt ligger også i nærheten og gir tilgang til et enda bredere kollektivtilbud, inkludert bussforbindelser til store deler av byen og omegn. For bilpendlere er det enkel adkomst til E6 og Ring 3, som gir smidig forbindelse videre ut av byen. Området er også godt tilrettelagt for syklistene, med gode sykkelveier mot både sentrum og øvrige bydelene.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

#### Tur, fritid og rekreasjon

Ensjø byr på gode rekreasjonsmuligheter med flere grønne parker og uteområder i nærområdet. Ensjøparken er et populært samlingspunkt med flotte grøntområder, vannspeil og sitteplasser, ideelt for både avslapning og sosiale aktiviteter. I tillegg ligger Tøyenparken og Kampen park i kort avstand, som gir gode muligheter for turer, piknik og ulike fritidsaktiviteter. For den treningsinteresserte finnes det flere treningsentre i området, og det er kort vei til både Valle Hovin og Jordal Amfi for idrett og arrangementer. Ønsker man lengre turer, er det også gode forbindelser videre til Østmarka.

#### Skoler og barnehager

Boligen sogner til Ensjø skole, en moderne barneskole med gode fasiliteter og et trygt læringsmiljø. For ungdomstrinnet er Fyrstikkalleen skole et nærliggende alternativ. Det finnes også flere videregående skoler i området, blant annet Valle Hovin videregående skole. Ensjø og nærliggende områder har et godt utvalg av barnehager, både kommunale og private, som Ensjø barnehage, Kampen barnehage og Jordal barnehage. Dette gjør området attraktivt for barnefamilier som ønsker nærhet til gode oppvekstvilkår, samtidig som beliggenheten også passer godt for unge voksne og par som



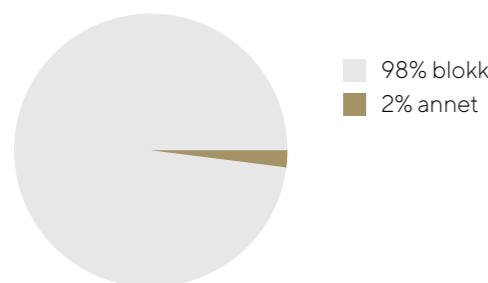
ønsker en urban livsstil med kort vei til sentrum.

Samlet sett tilbyr Ensjø en svært sentral og attraktiv beliggenhet med en god kombinasjon av urbane fasiliteter, grønne omgivelser og effektive transportmuligheter, noe som gir en enkel og komfortabel hverdag.

#### Bebyggelse

Bebyggelsen på Ensjø preges av en moderne og helhetlig byutvikling, hvor tidligere industriområder er transformert til et attraktivt og urbant boligområde. Området består i hovedsak av nyere leilighetsbebyggelse oppført fra midten av 2000-tallet og frem til i dag, med varierte arkitektoniske uttrykk og materialbruk som tegl, puss og glass. Dette gir et stilrent og tidsriktig preg, samtidig som det skaper variasjon i gatebildet.

#### BOLIGMASSE

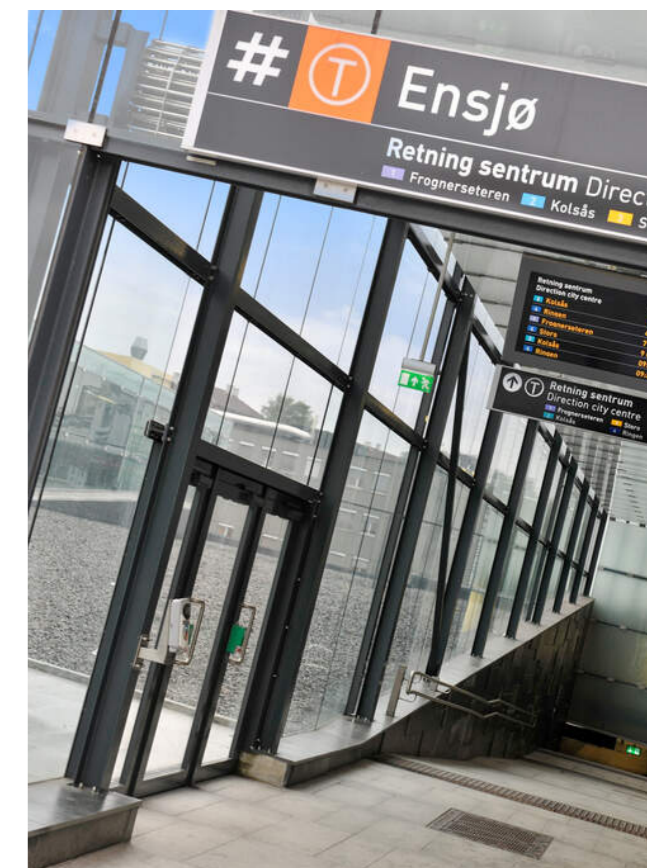


#### SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min 1.2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	5 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Valle Hovin videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.5 km

#### BARNEHAGER

Valle barnehage (0-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	7 min 0.6 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.7 km



#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

# VELKOMMEN TIL MALERHAUGVEIEN 45

Vi starter utendørs – boligen har to solrike terrasser og det er pent opparbeidede fellesarealer i sameiet.

## Parkering

Videre følger parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området. For adressen gjelder Sone C.

Priser for beboerparkering i Oslo Kommune i 2026:

- Bensin og dieselbil: kr 3.850,- per år.
- Motorsykel og moped: kr 1.925,- per år.
- EL-bil: kr 1.300,- per år.
- EL-motorsykel og EL-moped: kr 650,- per år.

## Tomtestørrelse

9 601 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på en opparbeidet og tiltalende tomt i et moderne boligområde på Ensjø, preget av nyere bebyggelse og gjennomtenkte uteromsløsninger. Tomten fremstår som velholdt og innbydende, med gode kvaliteter som bidrar til et trivelig bomiljø.

Fellesområdene er pent opparbeidet med grønne beplantninger, plenarealer og interne gangveier som skaper et rolig og hyggelig uterom mellom byggene. Det er lagt vekt på å etablere skjermede soner som gir gode oppholdsarealer for beboerne, enten man ønsker å slappe av eller være sosial. Flere av uteområdene er tilrettelagt med sitteplasser og soner som egner seg for både voksne og barn.

Gårdsrommet oppleves som oversiktlig og i stor grad bilfritt, noe som gir økt trygghet og trivsel, særlig for barnefamilier. Samtidig er det god avstand mellom bebyggelsen, noe som

bidrar til luftige omgivelser og gode solforhold.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig:  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt glatt entrédør B30 - 40dB (brann- og lyddør). Terrassedører med 3-lags glass i trekrammer. Det bemerkes: Ripe/bruksmerke i entredør og karm. 2 x terrasser med tredekke. Størrelse 7,7 og 5,5 kvm. Det bemerkes: Værslitt tredekke på terrasse v/kjøkken.

Innvendig:  
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på et soveromgulv. Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Innvendig har boligen malte glatte dører. Garderobeskap.

Lovlighet:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Utdrag fra tilstandsrapport:  
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt





oppmerksom på, herunder:

**TG2-AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:**

Baderom, 1. Etasje, overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss i nedre horisontale flisrad mot gulv.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Bygningssakkyndig**

Tore Jan Fevang (befaringsdato: Torsdag, 23. april 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



OPPSTILLINGSPLAS  
BRANNBIL  
BREDE 5 M  
LENGDE 10 M



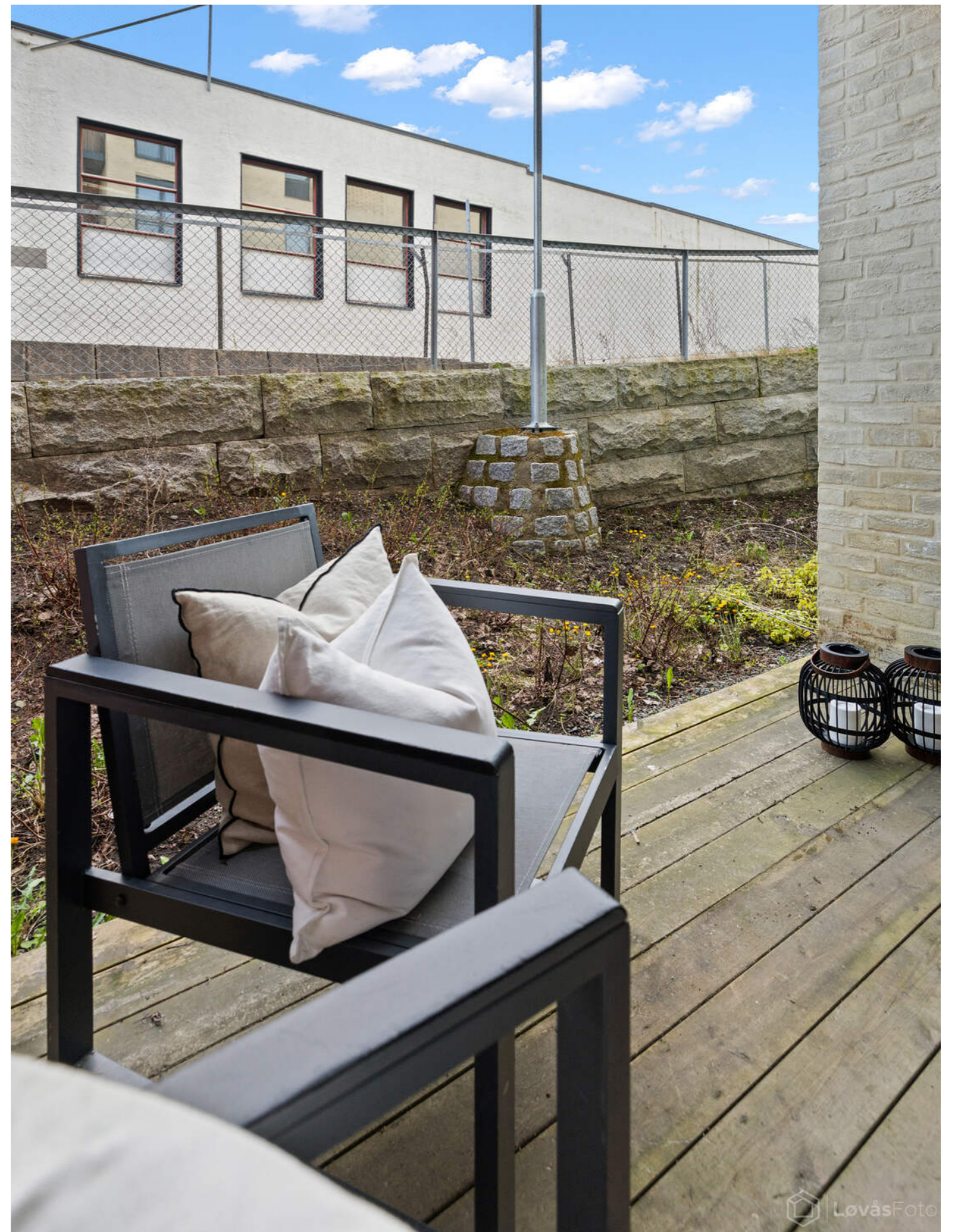






















# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten ligger i en moderne boligbygning med gjennomtenkte løsninger og gode fellesfasiliteter. Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med entré, gjennomgående stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse på begge sider, et romslig master bedroom med en suite bader, samt ytterligere to soverom og et baderom.

Med boligen følger videre 1 kjellerbod samt en garasje plass.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 81 kvm  
Total BRA: 81 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsopp-gaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til

megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Standard

Velkommen til en moderne og stilren selveierleilighet fra 2023, hvor gjennomgående høy standard, delikate materialvalg og en gjennomtenkt planløsning danner rammen for en komfortabel og eksklusiv bokvalitet. Boligen ligger attraktivt til i byggets 1. etasje og fremstår som lys, luftig og svært innbydende med store vindusflater, to solrike terrasser og gode romløsninger. Her får du en bolig som kombinerer funksjonalitet og estetikk på en elegant måte, med kvaliteter som to bad, tre soverom, moderne kjøkken fra HTH og tilhørende garasje plass og bod.

## Entré:

Entréen gir et svært godt førsteinntrykk med en romslig og ryddig adkomstsoner. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, supplert med garderobeløsninger som bidrar til en praktisk hverdag. Overflater i lyse, nøytrale toner kombinert med parkettgulv gir et stilrent og moderne uttrykk som går igjen i resten av boligen.



**Stue:**

Stuen oppleves som romslig og luftig med en åpen og sosial utforming mot kjøkken og spisestue. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære i rommet. Her er det gode møbleringsmuligheter for både en komfortabel sofagruppe og mediesone, og rommet fremstår som et naturlig samlingspunkt for både hverdag og sosiale anledninger. Materialvalg og fargepalett gir et moderne og eksklusivt preg.

**Terrasse med utgang fra stuen:**

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 7,7 kvm. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir gode muligheter for utemøblering, sosiale sammenkomster og avslapning. Her kan du nyte rolige stunder i et skjermet og hyggelig miljø.

**Kjøkken og spisestue:**

Kjøkkenet er levert av HTH og holder en moderne og stilren standard med glatte fronter og rene linjer. Innredningen har gode arbeidsflater og er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølfrys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Praktiske løsninger som vannstoppsystem og komfyrvakt gir økt trygghet i hverdagen. Spiseplassen ligger naturlig tilknyttet kjøkkenet og har god plass til spisebord, noe som gjør dette til et sosialt og funksjonelt samlingspunkt.

**Terrasse med utgang fra kjøkken:**

Fra kjøkkenet er det utgang til en egen terrasse på ca. 5,5 kvm. Denne gir en ekstra uteplass med fine muligheter for morgenkaffe eller uformelle måltider utendørs. Terrassen ligger skjermet til og bidrar til en fleksibel bruk av boligens utearealer.

**Hovedbad:**

Boligen har et delikat hovedbad beliggende ved entréen. Badet er flislagt med moderne materialvalg og inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjløsning. Det er opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og funksjonell løsning i hverdagen. Vannbåren gulvvarme sørger for god komfort, og balansert ventilasjon bidrar til et godt innklima.

**Master bedroom**

Hovedsoverommet fremstår som romslig og harmonisk med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vindusflater gir et fint lysinnslipp og bidrar til en luftig romfølelse. Rommet har gode garderobeløsninger som gir rikelig med oppbevaringsplass.



**Master bad:**  
Fra hovedsoverrommet er det direkte tilgang til eget bad, som gir en eksklusiv og privat løsning. Badet holder samme gjennomgående standard som hovedbadet, med flislagte overflater, vegghengt toalett, servantinnredning og dusjnische. Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon bidrar til høy komfort.

**Soverom 2:**  
Soverom 2 er et lyst og fleksibelt rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har gode møbleringsmuligheter og plass til både seng og oppbevaring.

**Soverom 3:**  
Soverom 3 fremstår også som et funksjonelt og innbydende rom med flere bruksmuligheter. Enten det benyttes som soverom, kontor eller hobbyrom, gir rommet gode rammer for en fleksibel hverdag.

Boligen fremstår som svært velholdt med normal bruksslitasje og uten registrerte større avvik. Dette er en gjennomført og moderne bolig med gode kvaliteter, perfekt for deg som ønsker en innflytningsklar leilighet med høy standard og attraktive utearealer.

**Oppvarming**

Boligen er tilknyttet vannbåren gulvvarme via fjernvarmeanlegg. Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Energimerke**

Grønn C

















# SPISESTUE OG KJØKKEN















# BADEROM







Programme

- Eco 40-60
- Normal
- Syntetik
- Fluor
- Outdoor
- Washing 20' Vaak/Tark 60'
- Temping

Time Dry

Auto Dry

Stains

Wash

Prewash

Dry

Temperature

Spin

Stain/Prewash

Mode

On/Off

Quick

Delay Start

Start/Pause

CONDITIONER  
BIORTEUVA  
ORGANIC & NATURAL  
HERBENA WITH A  
FRESH SCENT OF GREEN  
LIME AND BERGAMOT  
FOR STIMULATING  
AND REVIGORATING  
QUALITIES  
500 ML  
vakinme|

SHAMPOO  
BIORTEUVA  
ORGANIC & NATURAL  
HERBENA WITH A SCENT  
OF LIME AND MINT FOR  
REFRESHING AND  
ENERGIZING QUALITIES  
500 ML  
vakinme|

SHAMPOO  
BIORTEUVA  
ORGANIC & NATURAL  
HERBENA WITH A SCENT  
OF LIME AND MINT FOR  
REFRESHING AND  
ENERGIZING QUALITIES  
500 ML  
vakinme|

# MASTER BEDROOM



















# SOVEROM II









# SOVEROM III







## Malerhaugveien 45 1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.  
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



# PLANTEGNINGER

# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Boligbyggelaget usbl

### Om sameiet

Sameiet Malerhaugkvartalet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Malerhaugkvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931807927. Sameiet Malerhaugkvartalet består av 193 boliger og ingen næringslokaler.

For å komme i kontakt med styret kan du sende en e-post [styret@malerhaugkvartalet.no](mailto:styret@malerhaugkvartalet.no)

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser følgende:  
Driftsinntekter til sammen kr. 6 551 431,-  
Driftsutgifter til sammen kr. 4 474 911,-  
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 2 076 520,-

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring NUF  
Polisenummer SP4898405

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene. De

kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av leilighetsbygg.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/130/79/21:

26.06.1957 - Dokumentnr: 7355 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Regulering av areal i forbindelse med  
veggrunn/jernbanegrund  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1957 - Dokumentnr: 8031 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Regulering av areal i forbindelse med  
veggrunn/jernbanegrund  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1958 - Dokumentnr: 4569 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:102  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1958 - Dokumentnr: 10018 - Bestemmelse om vannledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1958 - Dokumentnr: 14570 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1960 - Dokumentnr: 2507 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1960 - Dokumentnr: 9760 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:105  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1965 - Dokumentnr: 17520 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:93  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1967 - Dokumentnr: 990192 - Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1973 - Dokumentnr: 21159 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om tilfluktsrom  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1977 - Dokumentnr: 17191 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:80  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1977 - Dokumentnr: 27128 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2018 - Dokumentnr: 1470394 - Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Rettighetshaver allmennheten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2022 - Dokumentnr: 1403961 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698

## Kjerneinformasjon

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bruksrett  
Gjensidig bruksrett til takterasser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:241  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2023 - Dokumentnr: 664219 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 21  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 81/13361

24.11.2023 - Dokumentnr: 1319150 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:25  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:26  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:27  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:28  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:29  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:30  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:31  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:32  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:33  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:34  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:35  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:36  
Bestemmelse om parkering  
Bestemmelse om boder  
Bestemmelse om adkomstrett, drift og vedlikehold for teknisk rom  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligs iht. reguleringsplan S-2255. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligsformål med tilhørende anlegg i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgssoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de

avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Onsdag, 22. april 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

8 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
212 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
213 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
226 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
8 703 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
8 716 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

## Kjerneinformasjon

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgssoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

## Kjerneinformasjon

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på e- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 900 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 29 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 5 000,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Spørring i grunnboken kr 525,00, Tilretteleggingsgebyr kr 26 875,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 77 300.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 14 900,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 37 378.

Totale kostnader kr. 114 678.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglernes vederlag" her)

## Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

#### Felleskostnader pr. mnd

4.188,-

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 13. januar 2025

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Dato salgsoppgave  
24.4.2026





## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet  
 Malerhaugveien 45, 0661 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 130, bnr. 79, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026 Rapportdato: 24.04.2026 Oppdragsnr.: 16592-1877

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang  
Uavhengig Takstingeniør  
tjf@norges-takst.no  
916 35 490

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig.

Den vurderte leiligheten ligger i 1 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller samt 1 garasje plass. (garasje og bod er ikke påvist grunnet adkomst)

Som det fremkommer i rapporten er det ikke registrert større feil eller mangler. Normal brukslittasje.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

### Selveierleilighet - Byggeår: 2023

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Malt glatt entré dør B30 - 40dB (brann- og lyddør).  
Terrassedører med 3-lags glass i trekarmer.  
Det bemerkes:  
Ripe/bruksmerke i entredør og karm.  
2 x terrasser med tredekke.  
Størrelse 7,7 og 5,5 kvm.  
Det bemerkes:  
Værslitt tredekke på terrasse v/kjøkken.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte flater.  
Etsjeskille er av betongdekke.  
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på et soveromgulv. Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Garderobeskap.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet v/entre har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14-28 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 58 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en

forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Baderommet v/soverom har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnische.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 11-28 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra HTH har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på begge bad. Både i himling og på vegg med stoppekraner.  
Det er avløpsrør av støpejern/plast.  
Boligen har balansert ventilasjon. Felles styrt anlegg.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert.  
Automatsikringer med skap i entre.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

6 kg brannslukker -ikke påvist.  
Røykvarsler via fellesanlegg.  
Felles brannvarslingsanlegg i bygget samt sprinkleranlegg.  
Bygget utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i sameie.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

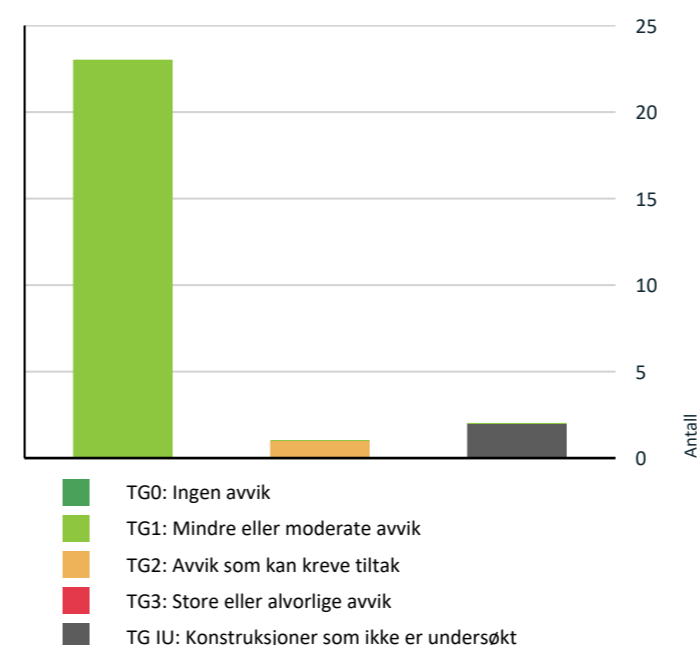
[Gå til side](#)

#### Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Selveierleilighet

#### 1 TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ Våtrom > 1. Etasje > Bad v/entre > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > 1. Etasje > Bad v/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### 1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Våtrom > 1. Etasje > Bad v/entre > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd.

### Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 40dB (brann- og lyddør). Terrassedører med 3-lags glass i trekarmer. Det bemerkes: Ripe/bruksmerke i entredør og karm.



Ripe/bruksmerke i entredør og karm

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

2 x terrasser med tredekke. Størrelse 7,7 og 5,5 kvm. Det bemerkes: Værslitt tredekke på terrasse v/kjøkken.



Værslitt tredekke på terrasse v/kjøkken.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på et soveromgulv. Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører. Det bemerkes bruksmerker på noen dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Garderobeskap.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD V/ENTRE

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

### 1. ETASJE > BAD V/ENTRE

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss i nedre horisontale flisrad mot gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



Riss i nedre horisontale flisrad mot gulv.

### 1. ETASJE > BAD V/ENTRE

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14-28 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 58 mm.

### 1. ETASJE > BAD V/ENTRE

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone.

### 1. ETASJE > BAD V/ENTRE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderommet v/entre har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg i servantskap

### 1. ETASJE > BAD V/ENTRE

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD V/ENTRE

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 11-28 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone.

### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Baderommet v/soverom har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje.

### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

#### TG 1.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet fra HTH har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Rørapplegg i kjøkkenbenk

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på begge bad. Både i himling og på vegg med stoppekraner.



Rørskap i vegg på bad v/entre.



Rørskap i himling på bad v/entre.

# Tilstandsrapport



Rørskap i vegg på bad v/soverom.



Rørskap i himling på bad v/soverom.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Felles styrt anlegg.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

## Beskrivelse

Automatsikringer med skap i entre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Men ikke fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Automatsikringer med skap i entre.



Kursoversikt

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

6 kg brannslukker -ikke påvist.  
Røykvarsler via fellesanlegg.  
Felles brannvarslingsanlegg i bygget samt sprinkleranlegg.  
Bygget utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i sameie.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

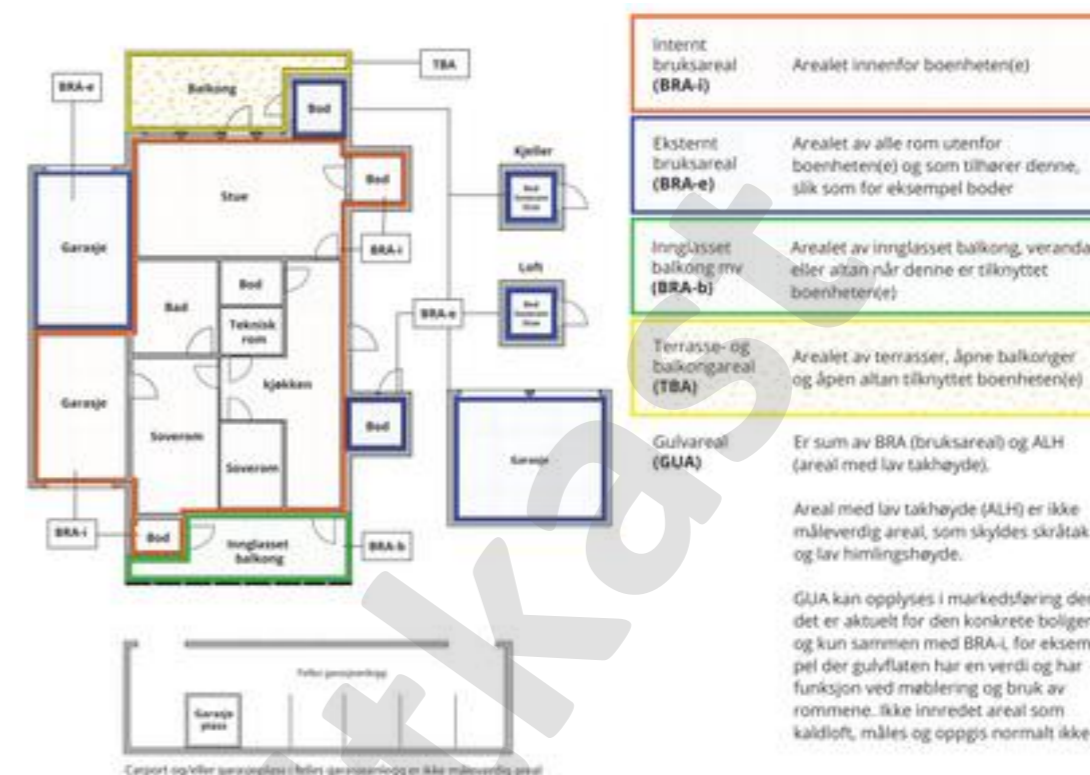
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



## Arealer

### Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	13
Kjeller					
<b>SUM</b>	<b>81</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad v/entre, bad v/soverom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.  
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.  
Takhøyde stue 266 cm.  
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ... kvm. Mrk. ... (ikke påvist grunnet adkomst)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
23.4.2026	Tore Jan Fevang-Nøkkelfefaring	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	79		21	9358 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Malerhaugveien 45

### Hjemmelshaver

Zuccarello AS

### Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

### Eierandel

81 / 13361

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

#### Regulering

Ikke kontrollert.

#### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

#### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

#### Kommentar

Felles forsikring for sameiet.  
Innbeforsikring oppretter seksjonseier selv.



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	19.08.2020	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Ikke datert.	Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssviikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.



- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se

## Tilstandsrapportens avgrensninger

[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Utkast



# Egenerklæring

Malerhaugveien 45, 0661 OSLO

27 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Malerhaugveien 45	Malerhaugveien 45	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

27.06.2023

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

## Informasjon om selger

Selger

Dahlstrøm, Frank

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Bolkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Bolkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 **MALERHAUGVEIEN 45** Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?** Ja  Nei8 **Er det utført arbeid med drenering?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspårligte tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Egenerklæringsskjema

Name Date  
Frank Dahlstrøm 2026-04-27

Identification  
 Frank Dahlstrøm

## Egenerklæringsskjema

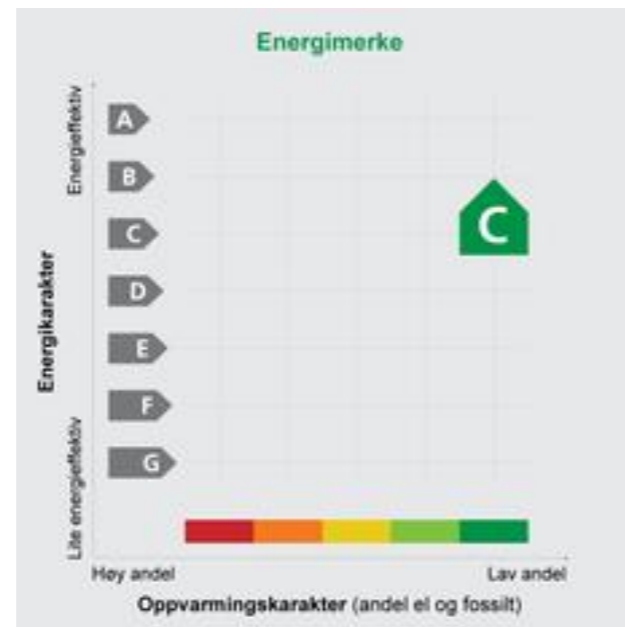
---

Signed by:  
Frank Dahlstrøm 27/04-2026 18:13:44 BankID OIDC High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Adresse	Malerhaugveien 45
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	79
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300843833
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2023-1461185
Dato	03.01.2023



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Plan- og bygningsetaten

SPOR ARKITEKTER AS  
Postboks 5173 Majorstua  
0302 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 13.01.2025  
202009555 - 140  
Oppgis alltid ved henvendelse  
Vegard Dyrhol Riise

Adresse: MALERHAUGVEIEN 25 - 47 Eiendom: 130/79/0/0  
Tiltakshaver: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II Søker: SPOR ARKITEKTER AS  
AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Malerhaugveien 25 - 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg, mottatt 19.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009555

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	05.06.2020	1/41
Plan kjeller	A20-08	02.07.2021	51/8
Plan under- og 1. etasje	A20-01	02.07.2021	51/9
Plan 2. etasje	A20-02	02.07.2021	51/10
Plan 3. etasje	A20-03	02.07.2021	51/11
Plan 4. etasje	A20-04	02.07.2021	51/12
Plan 5. etasje	A20-05	02.07.2021	51/13
Plan 6. etasje	A20-06	02.07.2021	51/14
Takplan	A20-07	02.07.2021	51/15

Fasader fra gårdsrom	A40-01	25.06.2020	51/16
Fasader mot gate og gangsti	A40-02	25.06.2020	51/17
Utomhusplan	LA-100	01.10.2021	60/3
Avkjørselsplan	LA-02	09.02.2022	95/5

## Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 19.11.2024.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Vegard Dyrhol Riise - saksbehandler**  
**Celine Jødal - fungerende enhetsleder**

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS, Hoffsvaien 1A, 0275 OSLO



Spor Arkitektur

Spor Arkitektur AS  
 Postboks 75 D, 0302 Oslo  
 tlf: 22 81 14 00  
 spor@spor.no

A	02.07.21	Oppført planer	ALB	CA
Rev.	[ ]	Beskrivelse	Sgn.	Num.

Attivo Bølg Malerhaugen AS  
 Malerhaugen 25  
 Enge Grenst 13079  
 Plan 1 og U

Saksad om Rammetilbuds

Date: 05.06.2020  
 Filer: 05\_06\_2020  
 Sagnavn: A40\_01A  
 A1: 1300  
 Tegnr: A20041  
 Rev: A

E02\_v02

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 24.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Malerhaugkvartalet	<b>Vår ref.:</b> 2126/21
Malerhaugveien 45	<b>Type:</b> Boligsameie
0661 OSLO	<b>Eiere:</b> Zuccarello AS
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 807 927	<b>Seksjonsnr:</b> 21

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>4 188</b>
Felleskostnader:	Felleskostnader drift 3 639
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd 249
Objekt:	Garasjeplass nr 108 ( 21261 - 108 ) 300

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	2 654
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	430 854

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:  
 Styreleder: Rune Berge  
 Adresse: Malerhaugveien 29  
 Postnr/-sted: 0661 OSLO  
 Telefon: Mob.: 97076427  
 E-post: rune@malerhaugkvartalet.no

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	0	Gjeld:	2 654	Andre inntekter:	172
		Utgifter:	565		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**7: Pålydende**

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 21	Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2023  
 Gårds/bruksnr: 130/79 - seksjon:21  
 Bygningstype: Blokk  
 Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 9358

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3662988
--------------	-----------------	-----------	---------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	09.03.2023	Første innflytting:	09.03.2023	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Malerhaugveien 45		
Fasiliteter:					

Forretningsfører må ha opplysninger dersom garasjeplass ikke medfølger boligen ved salg.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 24.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Malerhaugkvartalet	<b>Vår ref.:</b> 2126/21
Malerhaugveien 45	<b>Type:</b> Boligsameie
0661 OSLO	<b>Eiere:</b> Zuccarello AS
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 807 927	

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

## Vedtekter

### for

## Malerhaugveien 25 garasjesameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

### § 1 Navn og formål

Sameiets navn er Malerhaugveien 25 garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

Garasjesameiet formål er å eie og forvalte fradelt anleggseiendom gnr./bnr. 130/241 i Oslo kommune med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, adkomstarealer mv til det beste for sameierne.

### § 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Sameierne i Garasjeanlegget er de to gnr. 130 bnr. 79 og gnr. 130 bnr. 242 (eierseksjonssameiene Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41). Eierbrøken er

- Gnr. 130 bnr. 79: 15551/17870 (Sameiet Malerhaugkvartalet)
- Gnr. 130 bnr. 242: 2319/17870 (Sameiet Malerhaugveien 41)

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av eierseksjonssameiene eier en spesiell del av eiendommen. Det er knyttet eksklusiv og evigvarende bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder som angitt i **bilag 1 (Oversikt garasjekjeller)** og **bilag 2 (Parkeringsoversikt)** innenfor eierseksjonssameiene eksklusive arealer («**Eksklusive arealer**»)

Til de enkelte parkeringsplassene kan det knyttes eksklusiv og varig bruksrett. Bruksrettene kan omsettes. Eiere av eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass («**Parkeringseiere**») som ikke er seksjonseier i ett av Boligsameiene har rett til å tinglyse sin rett, merk imidlertid de begrensinger som følger under § 4 om rettslig rådighet.

Boder i Eksklusive arealer skal fordeles mellom seksjonene i eierseksjonssameiet med rett til boder i Garasjeanlegget.

Hvert av eierseksjonssameiene forvalter bruksretter til de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive arealer. De plikter å føre oppdaterte lister over hvem som til enhver har bruksrett de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive arealer.

Arealer som ikke er angitt som Eksklusive arealer, er fellesareal og eid i fellesskap mellom sameierne.

### § 3 Fysisk bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-4 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 11.

### § 4 Rettslig råderett

#### **Bod**

Boder i Parkeringssameiets Eksklusive arealer følger den seksjonen i Boligsameiene de er tildelt, slik at seksjonen har en eksklusiv og varig rett til boden den har fått tildelt. Boder kan lånes/leies bort mellom seksjonseiere i Boligsameiene, men slik avtale om utleie/utlån bortfaller ved omsetning av seksjonen.

#### **Parkeringsplasser**

##### *Innledende*

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte Parkeringsseier som en eier over sin parkeringsplass og kan fritt overdra, leie ut, og på annen måte disponere over denne.

##### *Salg, mv.*

Rett til Parkeringsplass kan bare selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende seksjon eller til en annen aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaug Kvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

##### *Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene*

Styret/forretningsfører i det enkelte eierseksjonssameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer plass og gis fullmakt til å endre **Bilag 2** (Parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor.

##### *Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett*

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

##### *Utleie*

Parkeringsplassene kan bare leies ut eller lånes ut til beboere og andre aktører som har tilknytning til aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41. Utleie utover dette er ikke tillatt. Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

##### *Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.*

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av rett til parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med andelen/seksjonen.

### § 5 Særlige bestemmelser

Dersom en seksjonseier selger eller overdrar seksjon i eierseksjonssameiet (som eier Garasjeanlegget) uten samtidig å overdra sin parkingsandel, kan Garasjesameiet når som helst senere kreve at vedkommende selger sin rett til parkeringsplass til en aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaug Kvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

**§ 6 Drift og vedlikehold i Garasjeanlegget**

Den enkelte sameier, samt Parkeringseiere, plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av garasjen. Sameierne har rett til å gi den enkelte Parkeringsseier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Parkeringsseier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

**§ 7 Felleskostnader**

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, som ikke knytter seg til parkeringsplasser – jf. under, fordeles mellom Gnr. 130 bnr. 79 og Gnr. 130 bnr. 242 etter deres forholdsmessige sameiebrøk i Parkeringssameiet, med mindre annet fremgår av denne bestemmelsen eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier.

Parkeringsseiere med rett til parkeringsplass skal innbetale et beløp fastsatt av styret pr. mnd. pr. parkeringsplass de disponerer, som skal gå til dekning av kostnadene som fordeles forholdsmessig mellom Gnr. 130 bnr. 79 og Gnr. 130 bnr. 242. I tillegg skal disse for egen kost dekke særkostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, som f.eks. oppmerking og nytt dekke til parkeringsplassene, hvor og så langt det er påkrevet. Kostnadene til dette skal i så fall fordeles forholdsmessig mellom eiere av parkeringsplasser basert på antall p-plasser den enkelte disponerer.

Beløpet reguleres hver 1. januar, første gang i 2024 i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Opprinnelig indeks er indeksen for januar 2023. Reguleringen baseres på utviklingen fra opprinnelig indeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

Elbil lading bestilles og betales av den enkelte sameier, direkte mot leverandør (Aneo Mobility)

**§ 8 Sameiermøte**

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameierne har stemmerett i henhold til sin sameiebrøk.

Ordinært sameiermøte skal avholdes 1 gang hvert år.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når en av sameierne ønsker det, eventuelt når Garasjesameiets styre finner det nødvendig.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 5 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i

3. sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
5. utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 9 Styret**

Garasjesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de framømte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

**§ 10 Ordensregler**

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

**§ 11 Mislighold**

Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

**§ 12 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

Samtlige parkeringsplasser er tilrettelagt for lading. Garasjesameiet har inngått avtale med Aneo Mobility vedr. ladeløsning for elbiler og ladbare hybrider. Avtalen innebærer at Aneo Mobility har eksklusivitet for samtlige parkeringsplasser i Garasjeeiendommen. Hvis P-plass eierne ønsker lademulighet i garasjeanlegget er de således forpliktet til å bruke Aneo Mobility som leverandør av ladeløsning, herunder bl.a. ved å tegne abonnement som inkluderer leie av ladeboks, strøm, nettleie og tilgang til kundesenter. Avtalen innebærer videre at Aneo Mobility eier den tekniske infrastrukturen, og at beboerne tegner abonnement for lading på sin(e) parkeringsplass(er).

Dersom avtalen med Aneo Mobility opphører, må kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

**§ 13 HC-plasser**

7 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **Bilag 1**.

Dersom en Parkeringsseier med rett til bruk av parkeringsplass i Garasjeeiendommen har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen sameier rett til bruk av parkeringsplass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

HC-plass tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

**§ 14 Forsikring**

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

**§ 15 Kameraovervåkning**

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

**§ 16 Diverse bestemmelser**

Ved salg av andeler i Garasjeeiendommen, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

**§ 17 Oppøsning**

Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

**§ 18 Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

**§ 19 Midlertidige bestemmelser**

Utbygger Attivo Bolig Malerhaugveien AS vil eie bruksretter til eventuelle parkeringsplasser i Garasjesameiet som ikke er solgt etter ferdigstillelse, og står fritt til å selge disse uten begrensinger av noen art, dog fortrinnsvis til seksjonseiere i Eierseksjonssameiene. Parkeringsplassene Attivo eier evigvarende og eksklusive bruksretter til fremkommer av **bilag 2** (Parkeringsoversikten). Denne bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt utbygger har overdratt samtlige bruksretter til parkeringsplasser i garasjeanlegget.

\*\*\*



Oslo kommune  
Oslo Plan- og bygningsetaten

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

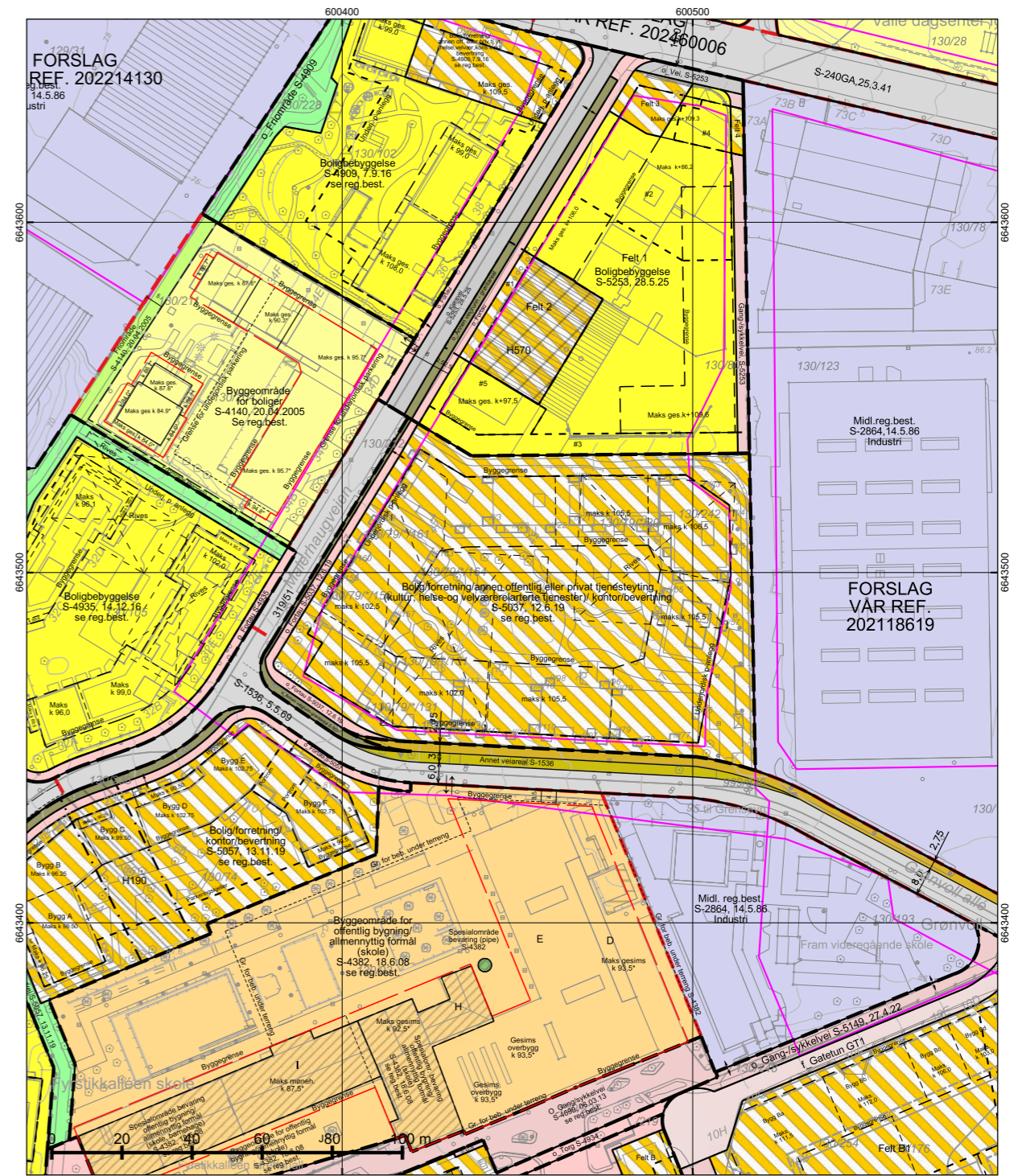
**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

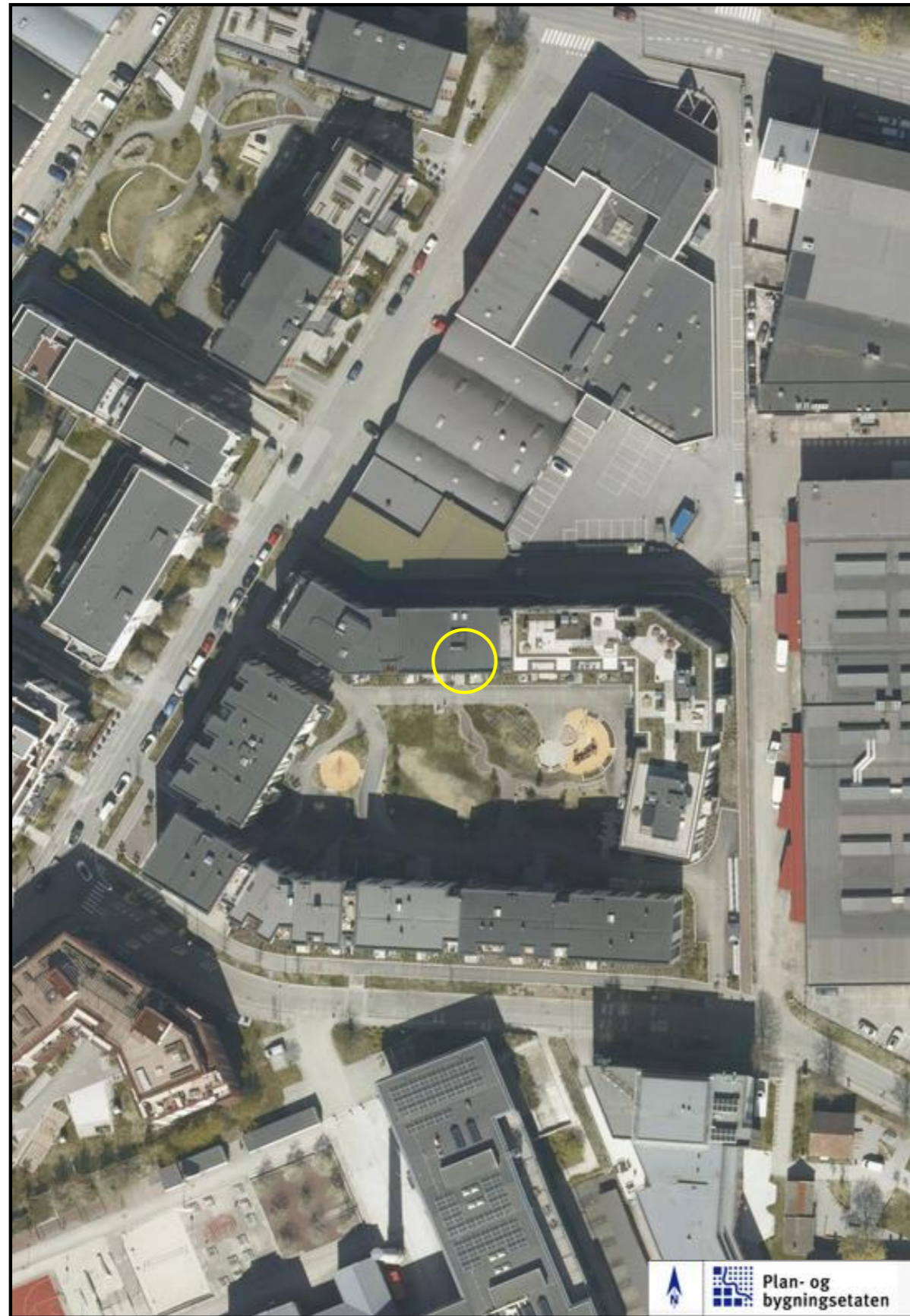
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 23.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 156618/ 86531214 Adresse: Malerhaugveien 45 Gnr/Bnr: 130/79</p>	<p>Deres ref.: Kommentar:</p>	

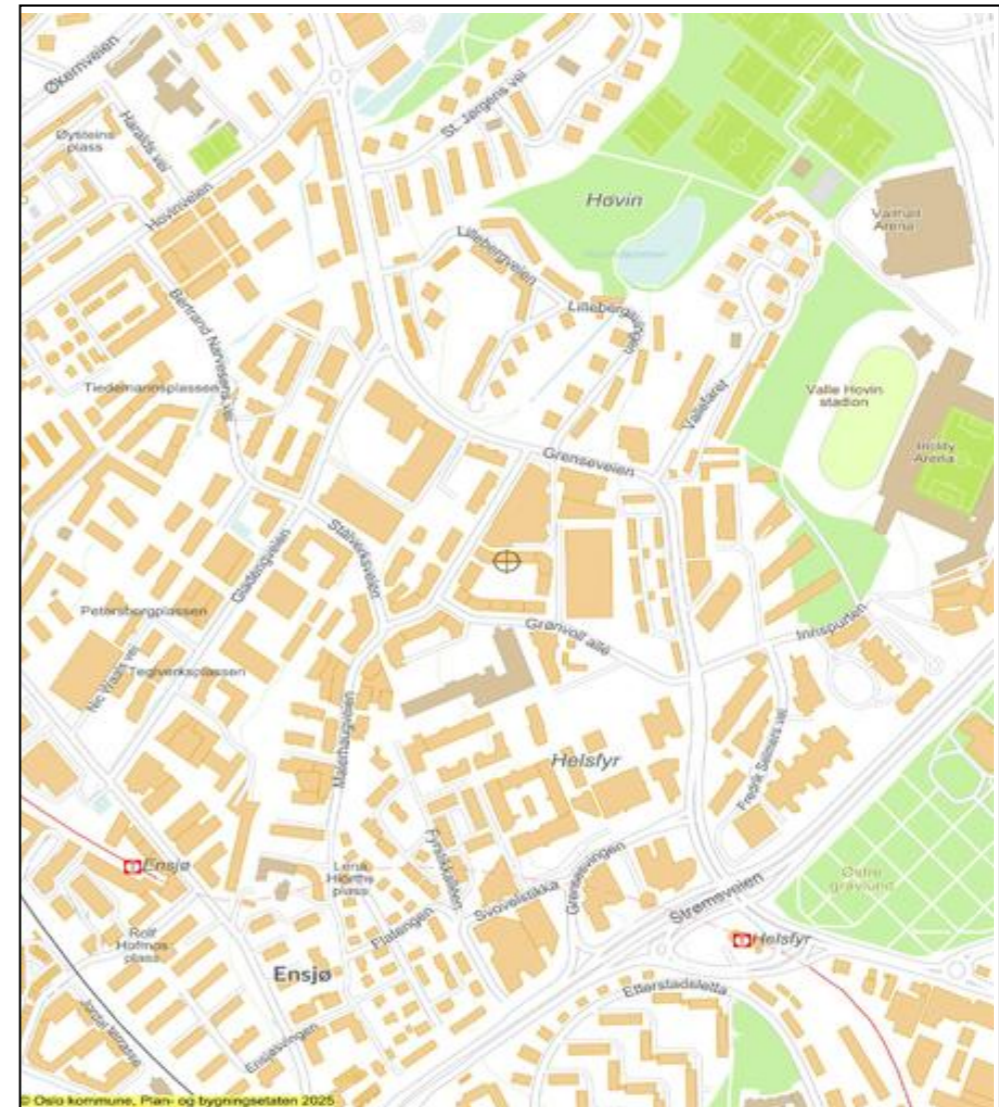


Malerhaugveien 45 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.04.2026



### Oversiktskart

Adr.: Malerhaugveien 45	Bydel : GAMLE OSLO
Gnr bnr : 130 / 79	Skolekrets (2020/2021): Tegverket



Dato: 23.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- Jernbane
- T-bane
- - - Markagrense
- Vei
- Bolig
- Andre bygg
- Off. friområde
- ⊕ Adresse/eiendom



### Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

### Informasjon om høyder i reguleringskart

#### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

#### Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

#### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Geodataavdelingen

### GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

#### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

<b>Plan- og bygningsetaten</b>	Postadresse:	Telefon:	23 49 10 00	Bankgiro:	6003.05.58920
Geodataavdelingen	Vahls gate 1			Postgiro:	0800.10.41300
Formidlingsenheten	0187 OSLO	E-post:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Org.nr.:	971 040 823

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

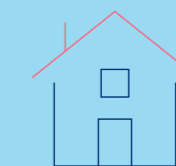
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Malerhaugveien 45, 0661 OSLO. Gnr. 130, bnr. 79, snr. 21 i Sameiet Malerhaugkvartalet, oppdragsnr.: 1000260052  
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



**Caroline Ringså Ask**

Daglig leder / Partner / Megler

MNEF

934 11 602

cr@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Briskeby**

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no